

**2018 年酒泉市土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

甘广合会专评[2018]第 008 号

甘肃广合会计师事务所有限公司

防伪条形码:



09312018080026829378

防伪编号: 09312018080026829378

报告文号: 甘广合会专评[2018]第008号

委托单位: 酒泉市财政局

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

报告日期: 2018-08-15

报备时间: 2018-08-29 16:03

签名注册会计师: 王海鹏

魏周军

2018年酒泉市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

事务所电话: 13609350349

传 真: 0931-8405768-888

通 讯 地 址: 兰州市城关区张掖路街道静宁路351号保利大厦C座11层

电 子 邮 件: 2500805419@qq.com

事务所网址:



扫描二维码查询报告真伪

如对上述报备资料有疑问的,请与甘肃省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 0931-8899908 0931-8899918

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gsicpa.net>

甘肃广合会计师事务所有限公司

GANSU GUANGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

甘广合会专评[2018]第 008 号

2018 年酒泉市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

酒泉市财政局：

我们接受委托，对酒泉市土地储备项目(以下简称该项目)的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的相关土地储备单位的 37 个土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

酒泉市 2018 年 37 个土地储备项目计划总投资金额为 98,758.30 万元，其中自筹资金 41,758.30 万元，总融资金额 57,000.00 万元。

假设融资利率为 4%，期限为 5 年，每年年末支付利息(按单利计息)，第五年末偿还本金。

应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第二年	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第三年	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第四年	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第五年	57,000.00	57,000.00		4.00%	2,280.00
合计		57,000.00			11,400.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018年酒泉市土地储备项目包含37宗土地，分别位于敦煌市、阿克塞哈萨克族自治县、玉门市、肃州区、金塔县、瓜州县，具体如下：

1)敦煌市

敦煌市土地储备项目18宗土地，分别是：大地湾教育学院项目用地、白马塔安置小区项目用地、凤凰小镇项目用地、恐龙园文化产业项目用地、中医养生园项目用地、文博风尚酒店项目用地、第三热源厂项目用地、星级酒店项目用地、文博嘉园住宅建设项目用地、美术馆项目用地、窦家墩城中村开发建设项目用地、酒店开发项目(1)用地、酒店开发项目(2)用地、东方大酒店项目用地、航空物流项目用地、飞天大道住宅小区项目用地、窦家墩住宅小区项目用地、西北民族文化村建设项目用地。该等土地均位于敦煌市主城区。

2)阿克塞哈萨克族自治县

阿克塞哈萨克族自治县土地储备项目5宗土地，分别是：金山湖安居工程项目用地、文化一条街项目用地、G215线步行街项目用地、长草沟服务区建设项目用地、新建民族风情城项目用地。该等土地均位于阿克塞县红柳湾镇。

3)玉门市

玉门市土地储备项目5宗土地，分别是：甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目用地、水岸城邦住宅小区二期项目用地、玉门市枸杞小镇建设项目用地、玉门农业嘉年华项目用地、玉门镇东渠村一组、二组拆迁项目用地。该等土地分别位于玉门市新市区街道及下西号乡。

4)肃州区

酒泉市肃州区土地储备项目为3个，包含6宗土地，分别为：1)泉湖镇春光村

二类居民住宅用地小区建设项目，用地 2 宗；2)水磨沟村 1 组、5 组、6 组安置小区建设项目，用地 3 宗；3)小商品批发市场项目，用地 1 宗。该等土地均位于酒泉市肃州区。

5)金塔县

金塔县土地储备项目包含 5 宗土地，分别是：金塔县普通商品住宅小区建设项目用地、金塔县民俗文化村建设项目用地、金塔县会展中心和公共服务工程建设项目用地、金塔县保障性住房安居工程项目用地、金塔县同济医院建设项目用地。该等土地均位于金塔县新城区。

6)瓜州县

瓜州县土地储备项目包含 1 块土地，该项目为瓜州巷一期房屋征收土地储备项目。该土地位于瓜州县邮电巷社区、聚合苑西侧。

相关土地储备单位根据近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据各项目所在地总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等测算出土地出让价格，依据近三年酒泉市 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

酒泉市 2015 至 2017 年全市生产总值(GDP)同比增长按可比价格计算，近三年平均增速稳定，平均增速为 4%。在酒泉市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 5%。此次预测按照 2015 至 2017 年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增幅，即增速 4%。

2、出让产生的净现金流入

假设相关土地储备单位的 37 个储备项目，自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。

分别以 2018 年 GDP 目标增速(4%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增幅，以融资开始日起五年内土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则预计土地挂牌交易收入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速 4%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 4%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 4%的 80%
1	大地湾教育学院项目	5,787.00	5,208.30	4,629.60
2	白玛塔安置小区项目	8,215.00	7,393.50	6,572.00
3	凤凰小镇项目	7,994.00	7,194.60	6,395.20

4	恐龙园文化产业项目	13,750.00	12,375.00	11,000.00
5	中医养生园项目	11,938.00	10,744.20	9,550.40
6	文博风尚酒店项目	4,477.00	4,029.30	3,581.60
7	第三热源厂项目	1,632.00	1,468.80	1,305.60
8	星级酒店项目	1,332.00	1,198.80	1,065.60
9	文博嘉园住宅建设项目	3,765.00	3,388.50	3,012.00
10	美术馆项目	3,710.00	3,339.00	2,968.00
11	窦家墩城中村开发建设项目	10,318.00	9,286.20	8,254.40
12	酒店开发项目(1)	3,144.00	2,829.60	2,515.20
13	酒店开发项目(2)	5,543.00	4,988.70	4,434.40
14	东方大酒店项目	3,251.00	2,925.90	2,600.80
15	航空物流项目	8,314.00	7,482.60	6,651.20
16	飞天大道住宅小区项目	3,179.00	2,861.10	2,543.20
17	窦家墩住宅小区项目	5,770.00	5,193.00	4,616.00
18	西北民族文化村建设项目	12,029.00	10,826.10	9,623.20
19	金山湖安居工程项目	268.00	241.20	214.40
20	文化一条街项目	399.00	359.10	319.20
21	G215 线步行街项目	3,123.00	2,810.70	2,498.40
22	长草沟服务区建设项目	51.00	45.90	40.80
23	新建民族风情城项目	2,092.00	1,882.80	1,673.60
24	甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目	5,411.00	4,869.90	4,328.80
25	水岸城邦住宅小区二期项目	2,895.00	2,605.50	2,316.00
26	玉门市枸杞小镇建设项目	1,333.00	1,199.70	1,066.40
27	玉门农业嘉年华项目	4,624.00	4,161.60	3,699.20
28	玉门镇东渠村一组、二组拆迁项目	2,059.00	1,853.10	1,647.20
29	泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目	9,179.00	8,261.00	7,343.00
30	水磨沟村 1 组、5 组、6 组安置小区建设项目	8,376.00	7,538.00	6,701.00
31	小商品批发市场项目	5,363.00	4,827.00	4,290.00
32	金塔县普通商品住宅小区建设项目	7,728.00	6,955.00	6,182.00
33	金塔县民俗文化村建设项目	3,735.00	3,362.00	2,988.00
34	金塔县会展中心和公共服务工程建设项目	14,720.00	13,248.00	11,776.00

35	金塔县保障性住房安居工程项目	7,642.00	6,878.00	6,114.00
36	金塔县同济医院建设项目	4,585.00	4,127.00	3,668.00
37	瓜州巷一期房屋征收土地储备项目	6,586.00	5,927.40	5,268.80
合计		204,317.00	183,886.10	163,453.20

三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包括项目资本金及融资资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 100% 计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.99 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.69 倍；按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.39 倍。

表 1：按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,280.00	2,280.00	168,452.00	2,280.00	170,732.00
第二年		2,280.00	2,280.00	23,346.00	2,280.00	25,626.00
第三年		2,280.00	2,280.00		2,280.00	2,280.00
第四年		2,280.00	2,280.00		2,280.00	2,280.00
第五年	57,000.00	2,280.00	59,280.00	12,519.00	2,280.00	14,799.00
合计	57,000.00	11,400.00	68,400.00	204,317.00	11,400.00	215,717.00
本息覆盖倍数	2.99					

表 2：按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 90% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,280.00	2,280.00	151,607.50	2,280.00	153,887.50
第二年		2,280.00	2,280.00	21,011.50	2,280.00	23,291.50

第三年		2,280.00	2,280.00		2,280.00	2,280.00
第四年		2,280.00	2,280.00		2,280.00	2,280.00
第五年	57,000.00	2,280.00	59,280.00	11,267.10	2,280.00	13,547.10
合计	57,000.00	11,400.00	68,400.00	183,886.10	11,400.00	195,286.10
本息覆盖倍数	2.69					

表 3：按 2018 年 GDP 目标增速 4% 的 80% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		2,280.00	2,280.00	134,761.40	2,280.00	137,041.40
第二年		2,280.00	2,280.00	18,676.60	2,280.00	20,956.60
第三年		2,280.00	2,280.00		2,280.00	2,280.00
第四年		2,280.00	2,280.00		2,280.00	2,280.00
第五年	57,000.00	2,280.00	59,280.00	10,015.20	2,280.00	12,295.20
合计	57,000.00	11,400.00	68,400.00	163,453.20	11,400.00	174,853.20
本息覆盖倍数	2.39					

四、还本付息的测算

根据上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的酒泉市 37 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(4%)的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

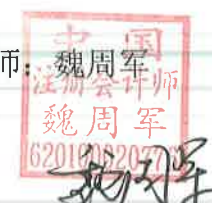
甘肃广合会计师事务所有限公司



中国注册会计师：王海鹏



中国注册会计师：魏周军



中国·兰州

二〇一八年八月十五日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以相关土地储备单位根据近三年土地的公开出让情况，并与规划部门沟通，依据项目所在地总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算出土地出让价格。

二、项目收益及现金流入预测假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- 4、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 5、土地出让价格在正常范围内变动。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目实施单位基本情况

1、敦煌市共18个项目的实施单位情况：

单位名称：敦煌市土地储备中心

单位住所：敦煌市新城區古城路西側

单位性质：事业单位

法定代表人：张化霞

开办资金：13万元

宗旨和业务范围：统一收购土地，垄断土地市场，对土地市场进行宏观调控。

2、阿克塞哈萨克族自治县共5个项目的实施单位情况：

单位名称：阿克塞哈萨克族自治县土地收购储备中心和红柳湾土地管理所

单位住所：阿克塞县二十公里工业集中区

单位性质：事业单位

法定代表人：王爱萍

开办资金：人民币9.87万元

宗旨和业务范围：为阿克塞县土地收购、储备、管理提供服务；土地收购、储备；红柳湾土地管理。

3、玉门市共5个项目的实施单位情况：

单位名称：玉门市国有土地储备中心

单位住所：玉门市新市区广场路10号

单位性质：事业单位

法定代表人：张敏杰

开办资金：25万元

宗旨和业务范围：健全土地市场，统一管理经营土地、为全市经济建设提供服务；制定土地储备计划、对可利用土地进行调节、整理、出让经营，为基础建设提供配套土地，协调完善土地收购储备制度。

4、酒泉市肃州区共3个项目的实施单位情况：

单位名称：肃州区土地开发整理储备中心

单位住所：酒泉市肃州区玉门东路1号

单位性质：事业单位

法定代表人：陈国峰

开办资金：13.45万元

宗旨和业务范围：为经济社会发展提供土地储备、开发整理、复垦服务指导。编制农村土地整治规划和土地收购储备计划；建立肃州区土地储备库，负责全区土地开发整理项目的组织实施与全程管理。

5、金塔县共5个项目的实施单位情况：

单位名称：金塔县土地储备中心

单位住所：金塔县金塔镇解放路237号

单位性质：事业单位

法定代表人：马德生

开办资金：15万元

宗旨和业务范围：1、负责对规划建设用地范围内的集体土地实行征收，对企事业单位需盘活的存量土地和其他需调整的城市存量土地适时进行收购。2、根据土地利用总体规划、城市总体规划、年度供地计划以及市场需求，适量收购、储

备土地，为增强政府对土地供应的调整力度服务。3、管理由县政府依法收回的违法用地、企业改制中划出的土地、闲置抛荒土地及无主土地（即无合法使用权人的国有土地），并纳入储备土地范围。4、做好储备土地的前期开发工作，做好对收购、储备土地的资金测算平衡，招商洽谈以及投放市场前的“熟化”工作，并协助做好土地出让的其他准备工作。

6、瓜州县共1个项目实施单位情况：

单位名称：瓜州县土地收购储备中心

单位住所：瓜州县渊泉镇南北大街19号

单位性质：事业单位

法定代表人：张朝晖

开办资金：21万元

宗旨和业务范围：盘活闲置土地，储备存量土地，服务经济发展。负责全县土地收购储备工作。

(二)项目概况

1、项目位置及规模

敦煌市共18个项目的位置及规模：

1)大地湾教育学院项目土地位于七里镇，东至古城南路、南至花雨西路、西至平吉路、北至云景路。本项目预计出让土地面积168.00亩，规划用途为教育用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

2)白玛塔安置小区位于七里镇，东至古城南路、南至云景路、西至平吉路、北至白玛塔西路。本项目预计出让土地面积186.00亩，规划用途为城镇住宅用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

3)凤凰小镇项目位于月牙泉镇，东至敦月路、南至敦煌中学、西至合水村耕地、北至杨家桥村耕地。本项目预计出让土地面积157.00亩，规划用途为其他商服用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

4)恐龙园文化产业项目位于月牙泉镇，东至规划道路、南至恐龙园、西至鸣山中路、北至杨家桥村耕地。本项目预计出让土地面积284.00亩，规划用途为其他商服用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

5)中医养生园项目位于月牙泉镇，东至飞天大道、南至汉唐中路、西至望月南路、北至昌浦路。本项目预计出让土地面积224.00亩，规划用途为其他商服用地。

实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

6)文博风尚酒店项目位于月牙泉镇，东至陇月路、南至汉唐中路、西至飞天大道、北至昌浦路。本项目预计出让土地面积85.00亩，规划用途为其他商服用地。

实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

7)第三热源厂项目位于月牙泉镇，东至兰州村村庄、南至佛光东路、西至雅丹南路、北至西域东路。本项目预计出让土地面积45.00亩，规划用途为公用设施用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

8)星级酒店项目位于月牙泉镇，东至兰州村村庄、南至佛光东路、西至雅丹南路、北至西域东路。本项目预计出让土地面积25.00亩，规划用途为旅馆用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前开展征迁工作。

9)文博嘉园住宅建设项目位于月牙泉镇，东至兰州村村庄、南至兰州村村庄、西至雅丹南路、北至西域东路。本项目预计出让土地面积77.00亩，规划用途为城镇住宅用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

10)美术馆项目位于月牙泉镇，东至兰州村耕地、南至兰州村耕地、西至飞天大道、北至佛光东路。本项目预计出让土地面积100.00亩，规划用途为文化设施用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

11)窦家墩城中村开发建设项目位于莫高镇，东至惠煌南路、南至市医院、西至北干渠、北至紫婷路。本项目预计出让土地面积300.00亩，规划用途为文化设施用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

12)酒店开发项目(1)位于莫高镇，东至三危村村庄、南至阳关东路、西至自驾营基地、北至庆余路。本项目预计出让土地面积 66.00亩，规划用途为旅馆用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在开展征迁工作。

13)酒店开发项目(2)位于莫高镇，东至玉门关南路、南至三危东路、西至三危村村庄、北至阳关东路。本项目预计出让土地面积122.00亩，规划用途为旅馆用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在开展征迁工作。

14)东方大酒店项目位于莫高镇，东至飞天大道、南至三危东路、西至工商局、北至阳关东路。本项目预计出让土地面积68.00亩，规划用途为旅馆用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在开展征迁工作。

15)航空物流项目位于莫高镇，东至安敦公路管理所、南至阳关大道、西至规划道路、北至铁路。本项目预计出让土地面积167.00亩，规划用途为其他商服用地。

实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

16)飞天大道住宅小区项目位于转渠口镇，东至飞天大道、南至永丰路、西至绣壤路、北至龙勒路。本项目预计出让土地面积94.00亩，规划用途为城镇住宅用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

17)窦家墩住宅小区项目位于莫高镇，东至绣壤路、南至寿昌中路、西至惠煌北路、北至永丰路。本项目预计出让土地面积118.00亩，规划用途为城镇住宅用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

18)西北民族文化村建设项目位于转渠口镇，东至飞天大道、南至漳县村耕地、西至G215线、北至G215连接线。主要规划为旅馆用地、其他商服用地、城镇住宅用地。本项目预计出让土地面积266.00亩，规划用途为旅馆用地、其他商服用地、城镇住宅用地。实施单位：敦煌市土地储备中心。该地块目前正在报批。

阿克塞哈萨克族自治县共5个项目的位臵及规模：

1)金山湖安居工程项目土地位于建设中路西端南侧，东至文化南路，南至南环路，西至民族新村，北至建设西路。本项目预计出让土地面积43.26亩，规划用途为住宅用地。实施单位：阿克塞哈萨克族自治县土地储备中心。该地块目前正在实施拆迁工作。

2)文化一条街项目土地位于文化中路西侧，东至文化路，南至建设西路，西至民族新村，北至民主西路。本项目预计出让土地面积78.80亩，规划用途为商服用地。实施单位：阿克塞哈萨克族自治县土地储备中心。该地块目前正在实施拆迁工作。

3) G215线步行街项目土地位于县城国内G215线两侧，东至防风林西侧空地，南至塞泰宾馆，西至G215线，北至迎宾广场。本项目预计出让土地面积215.00亩，规划用途为商服用地。实施单位：阿克塞哈萨克族自治县土地储备中心。该地块目前正在实施拆迁工作。

4)长草沟服务区建设项目土地位于阿克塞长草沟G215线北侧，东至公安检查站，南至G215线，西至老县城河道，北至长草沟河道。本项目预计出让土地面积5.54亩，规划用途为商服用地。实施单位：阿克塞哈萨克族自治县土地储备中心。该地块目前已完成九通一平工作。

5)新建民族风情城项目土地位于G215线西侧，东至G215线，南至天鹅路，西至水上乐园，北至环城东路。本项目预计出让土地面积120.00亩，规划用途为商服用

地。实施单位：阿克塞哈萨克族自治县土地储备中心。该地块目前正在办理审批阶段。

玉门市共5个项目的地理位置及规模：

1)甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目土地位于玉门市新市区街道，东至经一路、南至拟建假日皇冠酒店、西至风光大道、北至永吉路。本项目预计出让土地面积155.40亩，主要规划用于住宅用地。实施单位：玉门市国有土地储备中心，该地块目前已完成征收、转用工作。

2)水岸城邦住宅小区二期项目土地位于玉门市新市区街道，东至风光大道、南至风光大道、西至昌盛路、北至人工湖。本项目预计出让土地面积 79.95 亩，主要规划用于住宅用地。实施单位：玉门市国有土地储备中心，该地块目前正在实施征收工作。

3)玉门市枸杞小镇建设项目土地位于玉门市下西号乡，东至戈壁、南至戈壁、西至昌盛路、北至耕地。本项目预计出让土地面积 49.95 亩，主要规划用于商服、工业用地。实施单位：玉门市国有土地储备中心，该地块目前已完成收储工作。

4)玉门农业嘉年华项目土地位于玉门市新市区街道，东至东环路、南至 312 国道、西至耕地、北至耕地。本项目预计出让土地面积 142.05 亩，主要规划用于商服、经营性基础设施用地。实施单位：玉门市国有土地储备中心，该地块目前已完成收储工作。

5)玉门镇东渠村一组、二组拆迁项目土地位于玉门市新市区街道，东至经一路、南至耕地、西至风光大道、北至拟建的阳光豪庭（医疗住宅小区）小区。本项目预计出让土地面积63.27亩，主要规划用于商住综合用地。实施单位：玉门市国有土地储备中心，该地块目前已完成收储工作。

肃州区共3个项目的地理位置及规模：

1)泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目包括2宗土地，合计86.76亩，其中：春光片区A-5-10地块面积51.00亩，春光片区A-7-7-2地块面积35.76亩，全部为国有土地。具体位置为：

①春光片区A-5-10地块，东至富强路，南至飞天东路，西至东洲家具城规划用地界线，北至金四路。

②春光片区A-7-7-2地块，东至金泉南路，南至金四路，西至A-7-7-1地块，北至敦煌东路。

上述土地现已全部收储完毕。本项目预计出让土地面积86.76亩，规划用途为住宅、商业用地。按现有规划条件，规划用地面积约57,842.89平方米。实施单位：肃州区土地开发整理储备中心，该地块目前完成四通一平工作。

2)水磨沟村1组、5组、6组安置小区建设项目包括3宗土地，合计102.00亩，其中：黄金大道片区A-2-09地块面积33.60亩，黄金大道片区B-7-02-1，地块面积57.00亩，鑫发家园北侧11.40亩，全部为国有土地。具体位置为：

①黄金大道片区A-2-09地块，东至金东路，南至黄金大道，西至A-2-05地块，北至A-2-05、A-2-06；

②黄金大道片区B-7-02-1地块，东至规划用地界线，南至黄金大道路侧绿地；西至金东路，北至冰河南路；

③鑫发家园侧面地块11.40亩，位于鑫发家园侧面，北至水磨沟村1组居民点、南至鑫发家园小区、东至鑫发家园小区、东至水磨沟村集体土地。

上述土地现已全部收储完毕，本次纳入土地债券项目面积102.00亩，全部为国有土地。本项目预计出让土地面积97.60亩，规划用地为商住用地。实施单位：肃州区土地开发整理储备中心，该地块目前完成四通一平工作。

3)小商品批发市场项目，东至营门村，南至祁连路，西至上亿贸城一期用地，北至营门村集体土地。现已全部收储完毕，本次纳入土地债券项目面积80亩，全部为国有土地。本项目预计出让土地面积80亩，规划用途为商业用地。实施单位：肃州区土地开发整理储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

金塔县共5个项目的现状及规模：

1)金塔县普通商品住宅小区建设项目位于金塔县新城区东风路东侧，东至团结路、南至幸福街、西至东风路、北至新民街。本次收储将完成对金塔镇上杰村共105亩集体土地的收储工作，其中：上杰村涉及土地收储面积105亩。本项目预计出让土地面积105亩，规划用途为住宅用地。实施单位：金塔县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

2)金塔县民俗文化村建设项目位于金塔县新城区东风路东侧，东至团结路、南至新华街、西至金关路、北至金梧路。本次收储将完成对金塔镇上杰村共115亩集体土地的收储工作，其中：上杰村涉及土地收储面积115亩。本项目预计出让土地面积97.75亩，规划用途为商业用地。实施单位：金塔县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

3)金塔县会展中心和公共服务工程建设项目位于金塔县新城区，东至东风路、南至神州大道、西至环城西路、北至文化街。本次收储将完成240亩土地收储工作，其中：涉及金塔镇上杰村140亩集体土地，国有土地100亩；其中40亩土地作为公用设施用地。本项目预计出让土地面积200亩，规划用途为商业用地。实施单位：金塔县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

4)金塔县保障性住房安居工程建设项目位于金塔县新城区东风路东侧，东至景观路、南至鸳鸯街、西至东风路、北至园林街。本次收储将完成对金塔镇上杰村共100亩集体土地的收储工作。其中：上杰村涉及土地收储面积100亩。本项目预计出让土地面积100亩，规划用途为普通商品住宅用地。实施单位：金塔县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

5)金塔县同济医院建设项目位于金塔县新城区东风路西侧，东至金关路、南至幸福街、西至会水路、北至新民街。本次收储将完成对金塔镇上杰村共60亩集体土地的收储工作。其中：上杰村涉及土地收储面积60亩。本项目预计出让土地面积60亩，规划用途为医疗用地。实施单位：金塔县土地储备中心。该地块目前完成土地征收报批工作。

瓜州县共1个项目的位臵及规模：

瓜州巷一期房屋征收土地储备项目土地位于瓜州县祁连街南侧，东至东环路，南至小康街，西至张芝路，北至玄奘大道。主要规划用于住宅用地。本项目预计出让土地面积81.37亩，规划用途为住宅用地。实施单位：瓜州县土地收购储备中心。该地块目前处于入户调查摸底阶段。

2、投资估算与资金筹措方式

1)投资估算

酒泉市本次融资涉及37个储备项目，项目总投资98,758.30万元，各项目投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资(万元)	发行债券额度(万元)
1	敦煌市七里镇	大地湾教育学院项目	1,200.00	1,000.00
2	敦煌市七里镇	白玛塔安置小区项目	1,500.00	1,100.00
3	敦煌市月牙泉镇	凤凰小镇项目	1,500.00	1,200.00
4	敦煌市月牙泉镇	恐龙园文化产业项目	3,408.00	3,100.00
5	敦煌市月牙泉镇	中医养生园项目	2,500.00	2,000.00

序号	区划	项目名称	总投资(万元)	发行债券额度(万元)
6	敦煌市月牙泉镇	文博风尚酒店项目	1,000.00	800.00
7	敦煌市月牙泉镇	第三热源厂项目	500.00	300.00
8	敦煌市月牙泉镇	星级酒店项目	300.00	300.00
9	敦煌市月牙泉镇	文博嘉园住宅建设项目	900.00	600.00
10	敦煌市月牙泉镇	美术馆项目	1,100.00	1,000.00
11	敦煌市莫高镇	窦家墩城中村开发建设项目	3,000.00	2,800.00
12	敦煌市莫高镇	酒店开发项目(1)	1,000.00	800.00
13	敦煌市莫高镇	酒店开发项目(2)	2,000.00	1,800.00
14	敦煌市莫高镇	东方大酒店项目	750.00	700.00
15	敦煌市莫高镇	航空物流项目	1,600.00	1,500.00
16	敦煌市转渠口镇	飞天大道住宅小区项目	1,000.00	100.00
17	敦煌市莫高镇	窦家墩住宅小区项目	1,300.00	1,100.00
18	敦煌市转渠口镇	西北民族文化村建设项目	2,500.00	1,800.00
19	阿克塞县红柳湾镇	金山湖安居工程项目	1,800.00	200.00
20	阿克塞县红柳湾镇	文化一条街项目	9,176.30	500.00
21	阿克塞县红柳湾镇	G215 线步行街项目	12,400.00	1,400.00
22	阿克塞县红柳湾镇	长草沟服务区建设项目	1,595.00	100.00
23	阿克塞县红柳湾镇	新建民族风情城项目	1,500.00	800.00
24	玉门市新市区	甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目	3,576.00	3,400.00
25	玉门市新市区	水岸城邦住宅小区二期项目	1,940.00	1,800.00
26	玉门市下西号乡	玉门市枸杞小镇建设项目	950.00	800.00
27	玉门市新市区	玉门农业嘉年华项目	3,266.00	3,100.00
28	玉门市新市区	玉门镇东渠村一组、二组拆迁项目	1,347.00	900.00
29	肃州区	泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目	3,700.00	3,400.00
30	肃州区	水磨沟村 1 组、5 组、6 组安置小区建设项目	3,700.00	3,400.00
31	肃州区	小商品批发市场项目	3,450.00	3,200.00
32	金塔县	金塔县普通商品住宅小区建设项目	2,100.00	1,100.00
33	金塔县	金塔县民俗文化村建设项目	2,300.00	1,300.00
34	金塔县	金塔县会展中心和公共	4,080.00	2,600.00

序号	区划	项目名称	总投资(万元)	发行债券额度(万元)
		服务工程建设项目		
35	金塔县	金塔县保障性住房安居工程项目	2,000.00	1,200.00
36	金塔县	金塔县同济医院建设项目	4,320.00	800.00
37	瓜州县	瓜州巷一期房屋征收土地储备项目	8,500.00	5,000.00
合计			98,758.30	57,000.00

2)资金筹措方式

资金筹措方式为财政资金和酒泉市土地储备专项债券资金。

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让收入预测

根据储备地块在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下，结合近年项目储备地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测出让土地项目价格如下：

序号	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地收益(万元/亩)	出让土地回款(万元)	出让年份
1	大地湾教育学院项目	教育用地	156.00	37.10	5,787.00	2019 年
2	白塔安置小区项目	城镇住宅用地	168.00	48.90	8,215.00	2019 年
3	凤凰小镇项目	其他商服用地	150.00	53.29	7,994.00	2019 年
4	恐龙园文化产业项目	其他商服用地	258.00	53.29	13,750.00	2019 年
5	中医养生园项目	其他商服用地	224.00	53.29	11,938.00	2019 年
6	文博风尚酒店项目	旅馆用地	84.00	53.30	4,477.00	2019 年
7	第三热源厂项目	公用设施用地	44.00	37.09	1,632.00	2019 年
8	星级酒店项目	旅馆用地	25.00	53.28	1,332.00	2019 年
9	文博嘉园住宅建设项目	城镇住宅用地	77.00	48.90	3,765.00	2019 年
10	美术馆项目	文化设施用地	100.00	37.10	3,710.00	2019 年
11	窦家墩城中村开发建设项目	城镇住宅用地	211.00	48.90	10,318.00	2019 年
12	酒店开发项目(1)	旅馆用地	59.00	53.29	3,144.00	2019 年
13	酒店开发项目(2)	旅馆用地	104.00	53.30	5,543.00	2019 年
14	东方大酒店项目	旅馆用地	61.00	53.30	3,251.00	2019 年
15	航空物流项目	其他商服用地	156.00	53.29	8,314.00	2019 年

序号	项目名称	土地规划性质	面积(亩)	土地收益(万元/亩)	出让土地回款(万元)	出让年份
16	飞天大道住宅小区项目	城镇住宅用地	65.00	48.91	3,179.00	2019 年
17	窦家墩住宅小区项目	城镇住宅用地	118.00	48.90	5,770.00	2019 年
18	西北民族文化村建设项目	旅馆、其他商服、城镇住宅用地	246.00	48.90	12,029.00	2019 年
19	金山湖安居工程项目	住宅用地	30.26	8.86	268.00	2023 年
20	文化一条街项目	商服用地	28.50	14.00	399.00	2023 年
21	G215 线步行街项目	商服用地	150.50	20.75	3,123.00	2023 年
22	长草沟服务区建设项目	商服用地	3.64	14.00	51.00	2023 年
23	新建民族风情城项目	商服用地	84.00	24.90	2,092.00	2023 年
24	甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目	住宅	155.40	34.82	5,411.00	2019 年
25	水岸城邦住宅小区二期项目	住宅	79.95	36.21	2,895.00	2020 年
26	玉门市枸杞小镇建设项目	商服、工业	49.95	26.69	1,333.00	2019 年
27	玉门农业嘉年华项目	商服、经营性基础设施	142.05	32.55	4,624.00	2019 年
28	玉门镇东渠村一组、二组拆迁项目	商住综合	63.27	32.54	2,059.00	2019 年
29	泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目	住宅、商业用地	86.76	105.80	9,179.00	2019 年、2020 年
30	水磨沟村 1 组、5 组、6 组安置小区建设项目	住宅、商业用地	97.60	85.82	8,376.00	2019 年、2020 年
31	小商品批发市场项目用地	商业用地	80.00	67.04	5,363.00	2019 年
32	金塔县普通商品住宅小区建设项目	住宅用地	105.00	73.60	7,728.00	2019 年
33	金塔县民俗文化村建设项目	商业用地	97.75	38.21	3,735.00	2020 年
34	金塔县会展中心和公共服务工程建设项目	商业用地	200.00	73.60	14,720.00	2019 年
35	金塔县保障性住房安居工程项目	住宅用地	100.00	76.42	7,642.00	2020 年
36	金塔县同济医院建设项目	医疗用地	60.00	76.42	4,585.00	2020 年
37	瓜州巷一期房屋征收土地储备项目	住宅用地	81.37	80.93	6,586.00	2023 年
合计			4,002.00		204,317.00	

2、土地出让收益预测

自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。

单位：万元

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
1	大地湾教育学院项目	5,787.00	339.75	5,447.25
2	白马塔安置小区项目	8,215.00	466.55	7,748.45

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
3	凤凰小镇项目	7,994.00	446.80	7,547.20
4	恐龙园文化产业项目	13,750.00	772.70	12,977.30
5	中医养生园项目	11,938.00	664.10	11,273.90
6	文博风尚酒店项目	4,477.00	249.35	4,227.65
7	第三热源厂项目	1,632.00	556.17	1,075.83
8	星级酒店项目	1,332.00	451.47	880.53
9	文博嘉园住宅建设项目	3,765.00	1,277.43	2,487.57
10	美术馆项目	3,710.00	1,263.85	2,446.15
11	窦家墩城中村开发建设项目	10,318.00	3,519.53	6,798.47
12	酒店开发项目(1)	3,144.00	1,053.24	2,090.76
13	酒店开发项目(2)	5,543.00	1,856.92	3,686.08
14	东方大酒店项目	3,251.00	1,089.10	2,161.90
15	航空物流项目	8,314.00	2,785.19	5,528.81
16	飞天大道住宅小区项目	3,179.00	1,064.98	2,114.02
17	窦家墩住宅小区项目	5,770.00	1,932.95	3,837.05
18	西北民族文化村建设项目	12,029.00	4,029.73	7,999.27
19	金山湖安居工程项目	268.00	19.89	248.11
20	文化一条街项目	399.00	31.77	367.23
21	G215 线步行街项目	3,123.00	188.40	2,934.60
22	长草沟服务区建设项目	51.00	3.38	47.62
23	新建民族风情城项目	2,092.00	122.60	1,969.40
24	甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目	5,411.00	317.55	5,093.45
25	水岸城邦住宅小区二期项目	2,895.00	168.75	2,726.25
26	玉门市枸杞小镇建设项目	1,333.00	81.65	1,251.35
27	玉门农业嘉年华项目	4,624.00	274.20	4,349.80
28	玉门镇东渠村一组、二组拆迁项目	2,059.00	121.95	1,937.05
29	泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目	9,179.00	484.95	8,694.05
30	水磨沟村 1 组、5 组、6 组安置小区建设项目	8,376.00	449.80	7,926.20
31	小商品批发市场项目	5,363.00	292.15	5,070.85
32	金塔县普通商品住宅小区建设项目	7,728.00	407.40	7,320.60

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地补偿成本	用于资金平衡的土地相关收益
33	金塔县民俗文化村建设项目	3,735.00	209.75	3,525.25
34	金塔县会展中心和公共服务工程建设项目	14,720.00	776.00	13,944.00
35	金塔县保障性住房安居工程项目	7,642.00	402.10	7,239.90
36	金塔县同济医院建设项目	4,585.00	241.25	4,343.75
37	瓜州巷一期房屋征收土地储备项目	6,586.00	345.57	6,240.43
合计		204,317.00	28,758.92	175,558.08

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 175,558.08 万元。

四、还本付息的测算

此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约 4,475.35 亩，项目总投资 98,758.30 万元，其中：自筹资金 41,758.30 万元，融资总额 57,000.00 万元。

上述土地自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。预计土地出让收入为 204,317.00 万元，预计土地出让收益为 175,558.08 万元。融资成本测算方面，总融资金额为 57,000.00 万元，融资利息为 11,400.00 万元，本息合计为 68,400.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.99 倍。

根据上述测算，在相关土地储备单位对土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期土地出让收入对应的政府基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

甘肃广咨会计师事务所有限公司

2018年8月15日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620100767737040G

名称 甘肃广合会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 甘肃省兰州市城关区张掖路街道静宁路351号(保利大厦C座11楼)
法定代表人 郭倩峰
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年02月25日
营业期限 2005年02月25日至2035年02月24日
经营范围 审计业务、基建预决算审计、会计咨询、资金验证(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。***



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址: <http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：甘肃广合会计师事务所有限公司

主任会计师：郭倩峰

办公场所：兰州市静宁路351号保利大厦C座11楼

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：62010117

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：甘财会(2005)5号

批准设立日期：2005-02-24

与原件一致 复印无效

证书序号：NO.001618

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



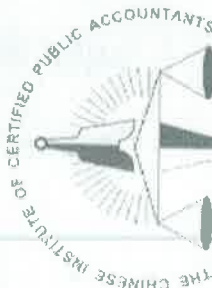
发证机关：中华人民共和国财政部制



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant

与原件一致 出具报告专用



中国注册会计师协会

姓名 王海鹏

性别 男

出生日期 1969年05月21日

工作单位 甘肃广合会计师事务所有限公司

身份证号码 620103690521101

姓名 王海鹏

性别 男

出生日期 1969年05月21日

工作单位 甘肃广合会计师事务所有限公司

身份证号码 620103690521101





中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant

与原件一致 出具报告专用



姓名 魏周军

性别 男

出生日期 1974 年 08 月 30 日

工作单位 甘肃广合会计师事务所有限公司

身份证号码 610103197408303217

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

